

24 Νοεμβρίου, 1993

[ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΔΩΝΗΣ ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ,

Αιτητές,

v.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (ΑΡ. 2),

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 574/92)

Αναθεωρητική Δικαιοδοσία — Δικαστικός έλεγχος — Το Δικαστήριο δεν επεμβαίνει στην εκτίμηση των γεγονότων από τη Διοίκηση, αν αυτή ήταν εύλογα επιτρεπτή — Εύλογα επιτρεπτή απόφαση — Χαρακτηριστικά.

5

Με την παρούσα προσφυγή προσβλήθηκε η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με την οποία ενέκρινε την έκδοση πολεοδομικής άδειας στα ακίνητα των ενδιαφερομένων μερών για αλλαγή χρήσης και εσωτερικές αλλαγές σε υφιστάμενες κατοικίες στην περιοχή Βελτιώσεως Αγίας Νάπας.

10

Το Ανώτατο Δικαστήριο απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

Το δημόσιο συμφέρον πρέπει να εξειδικεύεται και καθορίζεται συγκεκριμένα στην κάθε περίπτωση για να μπορεί, μεταξύ άλλων, να γίνεται ο δικαστικός έλεγχος.

15

Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εξουσία, με βάση την επιφύλαξη του Άρθρου 5Α(2), του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, Κεφ. 59, να εξουσιοδοτήσει, κατά την απόλυτη κρίση του, και με τέτοιους όρους που θα θεωρήσει σκόπιμο, την έκδοση άδειας οικοδομής.

20

Στην παρούσα περίπτωση το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την έκδοση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας για την αλλαγή της χρήσης και εσωτερικές μετατροπές μόνο, έτσι που να λειτουργεί ως

25

4 Α.Α.Δ. Παπαντωνίου κ.ά. ν. Υπουργικού Συμβουλίου (Αρ. 2)

εστιατόριο, και εξουσιοδότησε το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπιας να εκδώσει την άδεια οικοδομής για της αναγκαίες εσωτερικές μετατροπές, αφού προηγηθεί η έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

5 Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη Διοίκηση και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει, αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το Νόμο, ή η Διοίκηση υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία. Εύλογα επιτρεπτή είναι η απόφαση στην
10 οποία ένα λογικό πρόσωπο θα μπορούσε να καταλήξει με τα στοιχεία που είναι ενώπιον της Διοίκησης, ανεξάρτητα αν ένα άλλο λογικό πρόσωπο μπορούσε να καταλήξει σε διαφορετική απόφαση.

15 Η νομιμότητα και το εύλογο διοικητικής απόφασης κρίνονται με βάση τα στοιχεία ενώπιον της Διοίκησης στο χρόνο που λαμβάνεται η προσβαλλόμενη απόφαση.

20 Το Δικαστήριο, αφού έλαβε υπόψη του τα πιο πάνω, κατέληξε ότι το Υπουργικό Συμβούλιο, στην άσκηση της διακριτικής του εξουσίας, στηρίχτηκε στα πραγματικά γεγονότα, όπως φαίνονται στο φάκελο και τα οποία έχουν προαναφερθεί. Οι δύο προϋποθέσεις - εξαιρετική περίπτωση και δημόσιο συμφέρον, ικανοποιούνται, στοιχειοθετούνται και υποστηρίζονται από τα ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου στοιχεία, στο χρόνο της λήψης της προσβαλλόμενης απόφασης.

25 Το Υπουργικό Συμβούλιο δεν ενήργησε με πλάνη περί το Νόμο ή τα πράγματα. Η προσβαλλόμενη απόφαση είναι εύλογα επιτρεπτή σ' αυτό.

30 *Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.*

35 *Αναφερόμενες υποθέσεις:*

Μιχαήλ και Άλλος ν. Δημοκρατίας (1989) 3 Α.Α.Δ. 3083,

35 *Xiros v. Republic (1985) 3 C.L.R. 971,*

Ieronymides v. Republic (1988) 3 C.L.R. 2657,

Charalambous v. Republic (1989) 3 C.L.R. 655,

40

Mazmanian v. Δημοκρατίας (1989) 3 C.L.R. 3361,

Νικολάου ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 34,

Rainbow Bleaching and Dyeing Co. Ltd v. Αναθεωρητικής Αρχής Αδειών (1990) 3 Α.Α.Δ. 93.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της απόφασης των καθ' ων η αίτηση με την οποία ενέκριναν την έκδοση πολεοδομικής άδειας στα ακίνητα Ρ. Μ. Θεοφάνους Λτδ για αλλαγή χρήσης και εσωτερικής μετατροπές σε υφιστάμενες κατοικίες στη περιοχή Βελτιώσεως Αγίας Νάπας.

5

Α. Ποιητής, για τους Αιτητές.

10

Μ. Τσαγγαρίδης, Δικηγόρος της Δημοκρατίας, για τους Καθ' ων η αίτηση.

15

Στ. Ιερωνυμίδης, για το Ενδιαφερόμενο μέρος.

Cur. adv. vult.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Οι αιτητές με την προσφυγή αυτή ζητούν τις πιο κάτω θεραπείες:-

20

"1. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση του καθ' ου η αίτηση ημερομηνίας 20.5.92 με την οποία το καθ' ου η αίτηση Υπουργικό Συμβούλιο απεφάσισε να εγκρίνη την έκδοση της αιτούμενης πολεοδομικής ζώνης* στα Ακίνητα Ρ.Μ. ΘΕΟΧΑΡΟΥΣ ΛΤΔ για αλλαγή χρήσης και εσωτερικές μετατροπές μόνο σε υφιστάμενες κατοικίες που βρίσκονται στα τεμάχια υπ' αρ. 697, 698, 388 και 389 του Φ/Σχ 42/22 στην περιοχή Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, είναι άκυρη και στερημένη οιοιδήποτε αποτελέσματος.

25

30

2. Δήλωση του Δικαστηρίου ότι η υπό την ίδια ημερομηνία απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου να εξουσιοδοτήσει το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας σαν Αρμοδία Αρχή να εκδώση την άδεια για τις μετατροπές και την αλλαγή χρήσεως της οικοδομής είναι άκυρη και στερημένη οιοιδήποτε αποτελέσματος."

35

Οι λόγοι ακυρώσεως που προβλήθηκαν και αναπτύχθηκαν είναι:-

40

* πρόδηλα εννοεί "άδειας".

1. Παράβαση ή/και πλάνη νόμου.
2. Πλάνη περί τα πράγματα.
3. Δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διάταξης του Άρθρου 5Α(2) του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, (Κεφ. 59, Νόμοι Αρ. 22/61, 17/64, 8/72, 52/75, 21/87, 126/89, 11/90, 251/90, 40/91, 87/91, 234/91, 15(1)/92, 41(1)/92, 61(1)/92, 103(1)/92), (ο "Νόμος").

Τα γεγονότα της υπόθεσης είναι:-

Οι αιτητές 3 είναι ιδιοκτήτες του τεμαχίου 32, Φύλλο/Σχέδιο 42/21, στην Αγία Νάπα, στο οποίο υπάρχει οικοδομή, η οποία χρησιμοποιείται, σύμφωνα με άδεια, από τους αιτητές 1 και 2, ως εστιατόριο με την επωνυμία "MAGIC SANDY BAY".

Η εταιρεία "ΑΚΙΝΗΤΑ Ρ.Μ. ΘΕΟΧΑΡΗ ΛΤΔ.", (η "εταιρεία"), από τη Λευκωσία, είναι ιδιοκτήτρια των τεμαχίων 697, 698, 388 και 389, του Φύλλου/Σχεδίου 42/22, στην περιοχή Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, στα οποία υφίσταται νόμιμη οικοδομή (κατοικία).

Η κατοικία ανεγέρθη με άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε το 1971.

Το 1973 καθορίστηκε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σύμφωνα με το Νόμο.

Τα τεμάχια της εταιρείας αυτής βρίσκονται, σχεδόν εξ' ολοκλήρου, μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, ενώ η υφιστάμενη οικοδομή βρίσκεται ολόκληρη μέσα στη Ζώνη αυτή. Βρίσκονται δε μέσα στην Τουριστική Ζώνη - Τ1γ, που καθορίστηκε με τη Δήλωση Πολιτικής.

Εν όψει των πιο πάνω, ούτε πολεοδομική άδεια, ούτε και άδεια οικοδομής μπορούν να εκδοθούν, παρά μόνο ύστερα από ειδική έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την επιφύλαξη του εδαφίου (2) του Άρθρου 5Α του Νόμου.

Η εταιρεία, με αίτηση, ζήτησε την εξασφάλιση άδειας οικοδομής για εσωτερικές μόνο μετατροπές και πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης της υφιστάμενης κατοικίας, ώστε να λειτουργεί ως εστιατόριο.

Στις 20 Μαΐου, 1992, το Υπουργικό Συμβούλιο πήρε την

Απόφαση 37.395, που έχει:-

"35. Το Συμβούλιο αποφάσισε -

(α) να εγκρίνει, με βάση τις εξουσίες που παρέχονται σ' αυτό, σύμφωνα με τις πρόνοιες της επιφύλαξης του εδαφίου (2) του άρθρου 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, Κεφ. 59 και Νόμων του 1961 έως 1992, (όπως αυτό προνοείται στο άρθρο 3 του περί Προστασίας της Παραλίας (Τροποποιητικού) Νόμου, Αρ. 8 του 1972), την έκδοση της αιτούμενης πολεοδομικής άδειας στην Εταιρεία 'Ακίνητα Ρ.Μ. Θεοχάρη Λτδ.', για αλλαγή χρήσης και εσωτερικές μετατροπές μόνο (χωρίς να αυξηθεί ο όγκος της οικοδομής), σε υφιστάμενη κατοικία που βρίσκεται στα τεμάχια με αρ. 697, 698, 388 και 389 του Φύλλου/Σχεδίου 42/22 στην Περιοχή Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, έτσι που να λειτουργεί ως εστιατόριο και

(β) να εξουσιοδοτήσει το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, Αρχμόδια Αρχή, να εκδώσει την άδεια οικοδομής για τις μετατροπές και την αλλαγή χρήσης της οικοδομής αφού προηγηθεί η έκδοση πολεοδομικής άδειας, τόσο για τις μετατροπές όσο και για την αλλαγή της χρήσης της οικοδομής."

Οι αιτητές με την προσφυγή αυτή ζητούν την ακύρωση της πιο πάνω απόφασης.

Το Υπουργικό Συμβούλιο είχε ενώπιόν του την Πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, στην οποία περιλαμβάνονταν οι απόψεις του Επάρχου Αμμοχώστου, του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αγίας Νάπας.

Θεωρώ σκόπιμο να παραθέσω ολόκληρη την Πρόταση, η οποία έχει:-

"Η Εταιρεία Ακίνητα Ρ.Μ. Θεοχάρη Λτδ., από τη Λευκωσία, ιδιοκτήτρια των τεμ. 697, 698, 388 και 389, του Φ/Σχ. 42/22 στην Περιοχή Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, στα οποία υφίσταται νόμιμη οικοδομή (κατοικία), υπέβαλε αίτηση για την έκδοση πολεοδομικής άδειας για αλλαγή της χρήσης της οικοδομής από κατοικία σε εστιατόριο. Η αλλαγή χρήσης συνεπάγεται μικρής έκτασης μετατροπές στην οικοδομή, για τις οποίες απαιτείται πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής, καθώς και τη δημιουργία των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

Διευκρινίζεται όμως ότι οι μετατροπές αυτές είναι μόνο εσωτερικές και ο όγκος της οικοδομής δεν αυξάνεται.

2. Τα εν λόγω τεμάχια βρίσκονται -

- 5 (α) μέσα στην Τουριστική Ζώνη Τ1γ, που καθορίστηκε με τη Δήλωση Πολιτικής,
(β) εκτός του ορίου υδατοπρομήθειας Αγίας Νάπας, και
10 (γ) σχεδόν εξολοκλήρου μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, ενώ η υφιστάμενη οικοδομή βρίσκεται ολόκληρη μέσα στην εν λόγω ζώνη.

3. Διευκρινίζεται ότι η κατοικία ανεγέρθηκε με άδεια οικοδομής που χορηγήθηκε το 1971, ενώ η Ζώνη Προστασίας της Παραλίας καθορίστηκε μεταγενέστερα (το 1973) και μετά τη
15 συμπλήρωση της ανέγερσης της κατοικίας.

4. Ενόψει της παρ. 2(γ) πιο πάνω, ούτε πολεοδομική άδεια ούτε και άδεια οικοδομής μπορούν να εκδοθούν, γιατί υπάρχει σύγκρουση με τις πρόνοιες του άρθρου 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου (Κεφ. 59), σύμφωνα με το
20 οποίο δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια οικοδομής (στην προκειμένη περίπτωση για εσωτερικές μόνο μετατροπές σε υφιστάμενη αδειούχα οικοδομή), παρά μόνο μετά από ειδική έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου σύμφωνα με την επιφύλαξη του εδαφίου (2) του άρθρου 5Α, και μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Αρχής, που στην προκειμένη περίπτωση είναι το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας.

.....
5. Το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας, με πλειοψηφία 4
30 ψήφων, έναντι 2 θετικών και μιας αποχής, δε συμφώνησε με την αλλαγή της χρήσης της οικοδομής - και κατ' επέκταση για την έκδοση άδειας οικοδομής για τις εσωτερικές μετατροπές προβάλλοντας ως αιτιολογικό την αποφυγή της δημιουργίας προηγουμένου λόγω του γεγονότος ότι η οικοδομή βρίσκεται
35 μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας. Ωστόσο, ο Έπαρχος Αμμοχώστου, σε σχετική έκθεσή του ημερ. 30.4.92, αντίγραφο της οποίας επισυνάπτεται ως Παράρτημα 'Β', αναφέρει ότι 'η απόφαση των Μελών (πλειοψηφίας) έχει στηριχθεί σε καθαρά υποκειμενικά κριτήρια με σκοπό να μη επηρεάσουν τα συμφέροντα συγγενών τους, φίλων και συγχωριανών τους αποκλείοντας τη δημιουργία νέων κέντρων σε προνομιακές περιοχές', προσθέτοντας ότι 'τούτο είναι συνήθης τακτική στο Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας ιδίως όταν οι αιτητές όπως συχνά γίνεται λόγος δεν είναι 'Αγιανναπήτες''.

6. Οι προσωπικές απόψεις του Επάρχου για το όλο θέμα συνοψίζονται στα ακόλουθα:

(α) Ο επηρεασμός που θα γίνει στην παραλία με τις μικρές εσωτερικές τροποποιήσεις στην κατοικία για να μετατραπεί σε κέντρο είναι επουσιώδεις, και οπωσδήποτε θα ισοζυγίζονται από τη φροντίδα των ιδιοκτητών του να διατηρούν την παραλία στην καλύτερη δυνατή κατάσταση χάριν των δικών τους συμφερόντων.

5

(β) Η περιοχή στην οποία βρίσκεται η οικοδομή έχει αναπτυχθεί σε τουριστική και η χρήση της οικοδομής ως κατοικίας είναι ασυμβίβαστη με το περιβάλλον και ακατάλληλη ως κατοικία για οποιαδήποτε οικογένεια.

10

15

(γ) Δεδομένης της θέσης της οικοδομής, η ενδεδειγμένη χρήση της είναι να μετατραπεί σε εστιατόριο, συμβάλλοντας έτσι στην ανάπτυξη του τουρισμού.

7. Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως έχει την άποψη ότι η χρήση της οικοδομής ως εστιατορίου θα μπορούσε να θεωρηθεί, στη συγκεκριμένη τοποθεσία, ως χρήση που δεν είναι ασυμβίβαστη με τις χρήσεις των άλλων οικοδομών της περιοχής και εξυπηρετεί τις ανάγκες της παραλίας. Προσθέτει όμως ότι, το γεγονός ότι η οικοδομή και τα τεμάχια βρίσκονται σχεδόν εξολοκλήρου μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας δημιουργεί επιφυλάξεις κατά πόσο θα πρέπει να εγκριθεί η προτεινόμενη αλλαγή χρήσης, η οποία, όπως αναφέρει, θα συντείνει στην εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης των τεμαχίων των αιτητών, με αποτέλεσμα την αύξηση της διακίνησης πεζών και οχημάτων στο χώρο αυτό της παραλιακής περιοχής.

20

25

30

8. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει την άποψη ότι η έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την επιφύλαξη του εδαφίου (2) του άρθρου 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, μπορεί να δοθεί εφόσο οι οικοδομικές εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια οικοδομής είναι μόνο εσωτερικές και με κανένα τρόπο δεν προσθέτουν στον όγκο της υφιστάμενης οικοδομής, που είναι αδειούχα.

35

40

9. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ο οποίος θα παρουσιάσει την Πρόταση, θα εισηγηθεί όπως το Υπουργικό Συμβούλιο αποφασίσει ότι, με βάση τις εξουσίες που έχει σύμφωνα με την επιφύ-

5
λαξη του εδαφίου (2) του άρθρου 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου (Κεφ. 59), δεν έχει ένσταση στην έκδοση από μέρους της αρμόδιας Αρχής άδειας οικοδομής για τις αναγκαίες εσωτερικές μετατροπές στην υφιστάμενη οικοδομή ώστε η χρήση της να μετατραπεί από κατοικία σε εστιατόριο, αφού προηγηθεί η έκδοση πολεοδομικής άδειας τόσο για τις μετατροπές όσο και για την αλλαγή της χρήσης της οικοδομής."

10
Στις 9 Ιουλίου, 1992, η Πολεοδομική Αρχή εξέδωσε τη σχετική πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, δηλαδή μετατροπή της κατοικίας σε εστιατόριο και επέβαλε τους ακόλουθους όρους:

15
"(502) Κανένα μέρος της κύριας οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα ύψους πάνω από 1,2 m. από το επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους θα απέχει λιγότερο από 3,0 m. από τα σύνορα του τεμαχίου.

20
(503) Θα διαμορφωθεί πάνω στο τεμάχιο χώρος για τη στάθμευση και διακίνηση 13 τουλάχιστο αυτοκινήτων για τις ανάγκες της προτεινόμενης οικοδομής όπως δείχνονται στο σχέδιο με αρ. 1 χωρίς να γίνουν οποιεσδήποτε κατασκευές μέσα στη ζώνη προστασίας της παραλίας. Δέντρα και άλλη βλάστηση δε θα αποκοπούν, μόνον όπου απαιτείται για τη διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης, ώστε να μην υπάρξει δυσμενής επέμβαση στο περιβάλλον της περιοχής και να ελαχιστοποιηθούν οποιεσδήποτε αλλοιώσεις. Θα διαμορφωθεί είσοδος/έξοδος αυτοκινήτων όπως δείχνεται στο σχέδιο με αριθμό 1.

30
(504) Τα τεμάχια που αφορούν την αίτηση να ενοποιηθούν σ' ένα τίτλο ιδιοκτησίας καθώς και το τμήμα του τεμ. με αρ. 697 του Φ/Σχ. XLII.22.W1 μέσα στο οποίο υπάρχει επέμβαση.

35
(505) Να εγκαταλειφθεί η επέμβαση που υπάρχει μέσα στο τεμάχιο με αρ. 381 του Φ/Σχ. XLII.22.W1.

40
(506) Οι χρήσεις του υπογείου και του ορόφου θα περιοριστούν αυστηρά και μόνο σε βοηθητικές (αποθήκες και κουζίνα) της κυρίας χρήσης του ισογείου της οικοδομής (εστιατόριο).

(507) Θα πρέπει να εξασφαλιστεί έγκριση του Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων και της Αρμόδιας Τοπικής Αρχής όσον αφορά την εξασφάλιση ικανοποιητι-

κής υδατοπρομήθειας της νέας χρήσης."

Οι αιτητές επικεντρώνουν τους λόγους ακυρώσεως στον ισχυρισμό ότι η χορήγηση των αδειών για κτήματα που περιλαμβάνονται στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας είναι δυνατό να γίνει μόνο σε εξαιρετική περίπτωση και εφόσον αυτό απαιτεί το δημόσιο συμφέρον. 5

Ο δικηγόρος των αιτητών ισχυρίστηκε ότι ο Έπαρχος δε δικαιολόγησε στην εισήγησή του την ύπαρξη των δύο αυτών προϋποθέσεων. 10

Ο δικηγόρος των καθ' ων η αίτηση επιχειρηματολόγησε ότι η ουσιαστική αλλαγή των πραγματικών συνθηκών στην περιοχή συνιστά εξαιρετική περίπτωση, λαμβανομένων υπόψη ότι η οικοδομή για την οποία ζητούνται οι μετατροπές κτίστηκε ως κατοικία το 1971, η Ζώνη Προστασίας της Παραλίας καθορίστηκε δύο χρόνια αργότερα, το 1973, και η εκρηκτική τουριστική ανάπτυξη που ακολούθησε κατέστησε την οικοδομή ακατάλληλη για κατοικία. 15

Εισηγήθηκε ότι εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον όταν η οικοδομή, που βρίσκεται σε μια αξιόλογη από τουριστικής απόψεως περιοχή, σαν οικονομικός πόρος, αξιοποιηθεί παραγωγικά για τουριστικούς σκοπούς παρά για ακατάλληλη κατοίκηση. Το ίδιο υιοθετήθηκε για όλη την οικιστική περιοχή της Αγίας Νάπας, η οποία αξιοποιήθηκε τουριστικά και επωφελώς για το ιδιωτικό, και, ταυτόχρονα, για το δημόσιο συμφέρον. Ο όγκος της οικοδομής δεν αυξάνεται. Η απόφαση αναφέρεται σε αλλαγή χρήσης και εσωτερικές μετατροπές μόνο, που δεν αντιστρατεύονται το σκοπό της δημιουργίας Ζώνης Προστασίας της Παραλίας. 20 25 30

Ο νομοθέτης πρόβλεψε ότι, με Γνωστοποίηση του Υπουργικού Συμβουλίου, καθορίζεται περιοχή της παραλίας ή επαπτόμενη της παραλίας, στην οποία ουδεμία οικοδομή οποιουδήποτε είδους θα ανεγείρεται. Ο σκοπός του καθορισμού αυτού, όπως ο Νόμος ορίζει, είναι η προστασία και η διατήρηση του χαρακτήρα, των ανέσεων, της δημόσιας χρήσεως και απολαύσεως οποιασδήποτε παραλίας και της προσέγγισης σ' αυτή από το κοινό. 35

Η εξέλιξη στην περιοχή της παραλίας της Αγίας Νάπας, όπως φανερώνεται από τα ενώπιον του Δικαστηρίου στοιχεία, έχει, άρδην, αλλάξει την κατάσταση από την εποχή που εκδόθηκε η σχετική Γνωστοποίηση. Στην περιοχή της παραλίας, ή την επαπτόμενη της παραλίας, υπάρχει πληθώρα εστιατορίων και του- 40

ριστικών κέντρων, μεταξύ των οποίων και το εστιατόριο των αιτητών. Η ουσιαστική αυτή αλλαγή είναι από τις μοναδικές περιπτώσεις στην Κύπρο. Η υφιστάμενη οικοδομή δεν μπορεί πλέον να χρησιμοποιείται ως κατοικία.

5

Το δημόσιο συμφέρον πρέπει να εξειδικεύεται και καθορίζεται συγκεκριμένα στην κάθε περίπτωση για να μπορεί, μεταξύ άλλων, να γίνεται ο δικαστικός έλεγχος.

10

Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εξουσία, με βάση την επιφύλαξη του Άρθρου 5Α(2), να εξουσιοδοτήσει, κατά την απόλυτη κρίση του, και με τέτοιους όρους που θα θεωρήσει σκόπιμο, την έκδοση άδειας οικοδομής.

15

Στην παρούσα περίπτωση το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την έκδοση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας για την αλλαγή της χρήσης και εσωτερικές μετατροπές μόνο, έτσι που να λειτουργεί ως εστιατόριο, και εξουσιοδότησε το Συμβούλιο Βελτιώσεως Αγίας Νάπας να εκδώσει την άδεια οικοδομής για τις αναγκαίες εσωτερικές μετατροπές, αφού προηγηθεί η έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

20

Η εκτίμηση των γεγονότων ανήκει στη Διοίκηση και το Δικαστήριο τότε μόνο επεμβαίνει, αν υπάρχει πλάνη περί τα πράγματα ή το νόμο, ή η Διοίκηση υπερβαίνει τα όρια της διακριτικής της εξουσίας, με το νόημα ότι η διαπίστωση των γεγονότων δεν είναι εύλογα επιτρεπτή με βάση τα ενώπιόν της στοιχεία. Εύλογα επιτρεπτή είναι η απόφαση στην οποία ένα λογικό πρόσωπο θα μπορούσε να καταλήξει με τα στοιχεία που είναι ενώπιον της Διοίκησης, ανεξάρτητα αν ένα άλλο λογικό πρόσωπο μπορούσε να καταλήξει σε διαφορετική απόφαση - (βλ., μεταξύ άλλων, *Ανδρέας Μιχαήλ και Άλλος ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 3083).

25

30

Η νομιμότητα και το εύλογο διοικητικής απόφασης κρίνονται με βάση τα στοιχεία ενώπιον της Διοίκησης στο χρόνο που λαμβάνεται η προσβαλλόμενη απόφαση - (βλ. *Xiros v. Republic* (1985) 3 C.L.R. 971· *Athinoulla Th. Ieronymides v. The Republic of Cyprus* (1988) 3 C.L.R. 2657· *Andreas Charalambous v. The Republic of Cyprus* (1989) 3 C.L.R. 655· *Angele Mazmanian v. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1989) 3 Α.Α.Δ. 3361· *Μαρία Α. Νικολάου ν. Κυπριακής Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 34· *Rainbow Bleaching and Dyeing Co. Ltd. v. Αναθεωρητικής Αρχής Αδειών* (1990) 3 Α.Α.Δ. 93).

40

Το Δικαστήριο, αφού έλαβε υπόψη του τα πιο πάνω, κατέληξε ότι το Υπουργικό Συμβούλιο, στην άσκηση της διακριτικής του εξουσίας, στηρίχτηκε στα πραγματικά γεγονότα, όπως φαίνονται στο Φάκελο και τα οποία έχουν προαναφερθεί. Οι δύο προϋποθέσεις - εξαιρετική περίπτωση και δημόσιο συμφέρον - ικανοποιούνται, στοιχειοθετούνται και υποστηρίζονται από τα ενώπιον του Υπουργικού Συμβουλίου στοιχεία στο χρόνο της λήψης της προσβαλλόμενης απόφασης. 5

Το Υπουργικό Συμβούλιο δεν ενήργησε με πλάνη περί το νόμο ή τα πράγματα. Η προσβαλλόμενη απόφαση είναι εύλογα επιτρεπτή σ' αυτό. 10

Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται. 15

Η προσβαλλόμενη απόφαση επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

20

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.